

Vedtekter for Boligsameiet Jessheim Hageby 1

Vedtatt i konstituerende sameiermøtet 19.06.2007.

Endret i ordinært sameiermøtet 22.03.2012, 21.03.2013, 18.03.2014, 12.03.2015, 10.03.2016 og 11.04.2018.

§ 1. Boligsameiets navn

Boligsameiets navn er: «Boligsameiet Jessheim Hageby 1».

§ 2. Hva sameiet omfatter

Eierseksjonssameiet (heretter Sameiet) består av 198 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (i hus 1E) på gnr. 132, bnr. 245 i Ullensaker kommune. Hver seksjon består av én sameieandel tilsvarende sameierbrøken med tilknyttet enerett til bruk av en bestemt bruksenhet.

Sameiebrøken bygger på bruksenhetenes areal. Bruksenheten består av:

- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- biloppstillingsplass i garasjekjeller. Seksjonene 140, 185, 186, 187, 188 og 189 har tinglyst rett til biloppstillingsplass i garasjekjeller på gnr. 132, bnr. 264
- sportsbod i underetasje i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring, dagbokført 30. mai 2007

I tillegg har seksjonseierne rett til bruk av grøntareal/fellesareal utomhus på gnr. 132, bnr. 264.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner samt inngangsdører til fellesarealer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom, vinduer i disse og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

§ 3. Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen med tilhørende rettigheter og å sikre forsvarlig drift av eiendommen og fellesarealer, eiendeler mv.

§ 4. Rettslig råderett / rettigheter og plikter

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 23. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte. Det vises til eierseksjonsloven § 23 i sin helhet.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som svarer til 2 G, jf. eierseksjonsloven § 31 første ledd.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at de er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven.

Seksjonseieren plikter å stille bruksenhetens hoveddel så vel som tilleggsdel til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikehold og lignende.

Videoovervåkning på fellesarealer kan iverksettes for å hindre tyverier og misbruk.

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler, eierseksjonsloven, samt vedtak fattet av årsmøtet og styret.

§ 5. Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av bruksenhetene påhviler den enkelte seksjonseier fullt ut, for egen regning slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsansvaret regnes også blant annet for:

- vann- og avløpsledninger; fra og med forgreningspunktet til boligen
- elektriske ledninger; fra og med boligens sikringsskap
- gassledning fra og med fordelings-/målerskap inn til boligen
- innsiden av inngangsdøren til den enkelte bolig, vindusglass og innsiden av leilighetens vin- duer og balkongdør
- tremmer, membraner, isolasjon, renhold av sluk på terrasser/balkonger
- sportsbodens dør m/lås, herunder sportsbodens metalliske skillevegger
- låskasse, sylindere og dørvrider. Skifte av sylindere skal rekvireres gjennom styret

Vedlikeholdsarbeider må godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves, før gjennomføring.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Seksjonseier som har gjort arbeider/endringer på egen seksjon, eller fellesareal utover standard levering fra utbygger, har ansvaret for feil og mangler, vedlikehold, følge-skader mv. Sameiet skal til enhver tid fremstå som enhetlig og velholdt. Alle endringer skal godkjennes av styret, og/eller årsmøtet der dette kreves.

Ved manglende vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter rimelig varsel, la dette utføres for sameiers regning. Kostnader påløpt som følge av en seksjonseiers handlinger kan kreves refundert.

Vedlikehold av felles arealer med sameiet Jessheim Hageby II er ivaretatt ved pliktig medlemskap i Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17.

For øvrig vises det til vedlikeholdsansvaret slik det fremgår av eierseksjonsloven § 32 (seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten), § 33 (sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.), § 34 (seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold) og § 50 (flertallskrav for særlige bomiljøtiltak).

§ 6. Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameierbrøken. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruks-enhet. Felleskostnader for garasjeplassene fordeles likt pr. plass.

Utgifter knyttet til sameiets kollektive avtaler for kabel-TV, internettilknytning og/eller telefonitjenester fordeles likt pr. eierseksjon. Slike kostnader blir fakturert sammen med fellesutgiftene. Fellesutgiftene betales forskuddsvis hver måned med et a konto-beløp fastsatt av årsmøtet eller styret.

Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring av felles areal, offentlige skatter og avgifter, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, parkeringsplasser, anlegg og bygninger, honorarer og drift av Samarbeidsforum Jessheim Hageby, jf. vedtektene § 17. Fellesutgifter omfatter også bl.a. kostnader til lovpålagt service og kontroll av gassanlegg og den enkelte seksjonseiers gasspeis. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

§ 7. Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hennes/hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Årsmøter

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- årsmelding fra styret, samt årsregnskap og revisjonsberetning
- budsjett
- valg av leder, styremedlemmer, varamedlemmer og styrets godtgjørelse
- valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse
- andre saker som nevnt i innkallingen

Årsmøtet kan bare treffe beslutning i saker som er angitt i innkallingen.

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan på ethvert tidspunkt trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, eller som fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 9. Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene, eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl.a.:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen, eller tomten, som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål
- samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i vedtektene § 6

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Det er kun årsmøtet som kan vedta husordensregler og eventuelle endringer av disse. Endringer avgjøres med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Årsmøtet skal ledes av styrelederen, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet, og som er til stede på møtet.

§ 10. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Skal et forslag, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av inntil 7 medlemmer som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør 2 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak samt sameiets husordensregler og retningslinjer.

Det skal føres protokoll som undertegnes over styrets vedtak og saker. Styrets protokoller skal sendes forretningsfører. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderåret. Styret er beslutningsdyktig når minst 4 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap. Når et styremedlem krever det, skal saker styret har til behandling avgjøres ved avstemming. Vedtak fattes ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet har styrelederen dobbeltstemme.

Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes § 6.

Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprette en egen valgkomité.

Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret.

Styret kan utarbeide forslag til ordensregler, samt regler for felles uteareal. Ordensreglene vedtas og endres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller medlemmets nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner.

§ 13. Salg og utleie

Ved salg og fremleie skal styret og forretningsfører underrettes skriftlig.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret.

Forretningsfører gis rett til å avkreve ny sameier et gebyr for sitt arbeid i forbindelse med eierskifte.

§ 14. Bygningsmessige arbeider/endringer

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, utvendige persienner, utvendige lamper, varmpumper og parabolantenne, eller lignende på byggets fasade, kan kun skje etter forutgående godkjennelse og vedtak av styret eller årsmøtet.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 15. Forsikring - egenandel

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap.

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes.

Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet, og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen i seksjons-

eierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes § 5 anvendes.

§ 16. Endring av vedtektene

Endring av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

§ 17. Samarbeidsforum Jessheim Hageby

Boligsameiene Jessheim Hageby 1 og Jessheim Hageby 2 er økonomisk og juridisk uavhengige. Boligsameiene har hvert sitt uavhengige ansvar for sine utendørs fellesarealer (veier, grøntarealer, leke- plasser, parkering, og lignende) på gnr. 132, bnr. 245 og gnr. 132, bnr. 264.

I tilfeller hvor det er saker som berører begge sameier, skal dette tas opp i et samarbeidsforum der begge styrer har møterett og møteplikt. Møter arrangeres ved behov, men minst 1 gang pr. år.

Innkalling til årlig møte skal skje innen 30. juni hvert år. Sameiene skal kalle inn til årlig møte annenhver gang, sameie 1 i 2015, sameie 2 i 2016, osv.

Saker som etter behandling i samarbeidsforumet medfører utlegg for sameiene, må godkjennes av de respektive styrer før tiltak iverksettes. Kostnader skal i utgangspunktet fordeles mellom sameiene i forhold til antall seksjoner, unntaksvis ved lik nytte med en halvdel på hver. Saker som berører sameie 1 eller 2 separat i større eller mindre grad, skal fordeles etter avtale mellom sameiene i det enkelte tilfellet.

Disse bestemmelser skal være likelydende for sameie 1 og 2.

§ 18. Velforening

Boligsameiet Jessheim Hageby 1 er pliktig medlem av stedets velforening og skal dekke sin andel av dennes kostnader.

§ 19. Tvister

Eventuelle tvister i sameieforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som verneting ved tvister som gjelder eiendommen.

§ 20. Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

§ 21. Kommunikasjon mellom sameiet og seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameiet (styret og forretningsfører) og seksjonseiere kan skje elektronisk ved e-post. Dette gjelder også innkallinger til årsmøter.

Det er seksjonseierens ansvar at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

Dersom seksjonseieren ønsker å motta innkallinger og lignende per e-post, må dette meddeles skriftlig til styret og forretningsfører.

Kontaktinformasjon til styret og forretningsfører er oppgitt på sameiets nettside:

www.jessheimhageby1.no.

Det vises for øvrig til vedtektene § 13 Salg og utleie.